



LEGAL UPDATE

2024年2月

土地法第 31/2024/QH15 号（前半）

国会は 2024 年 1 月 18 日、土地法第 31/2024/QH15 号（新土地法）を採択した。

新土地法は 2025 年 1 月 1 日から施行されるが、下記の規定は施行日が異なる。

(1) 第 190 条から第 248 条までは、2024 年 4 月 1 日から施行される

(2) 土地使用企画・計画の作成及び承認は、新土地法の施行後も、国会決議第 61/2022/QH15 号に従って実施され、土地使用計画に関する 60 条 9 項は、同決議が失効する日から施行される。

新土地法の施行により現行の土地法第 45/2013/QH13 号（現行土地法）は失効する。

なお、今月は、新土地法の主な改正点のうち、一般規定、土地使用企画・計画等に関する主要な内容、土地回収、土地基金の開発・管理・活用等（第 I 章－第 VIII 章）を取り上げ、土地の交付・土地の賃貸・使用目的変更、土地の交付、土地使用権等証明書の発給、土地法違反への対処等（第 IX 章－第 XIV 章）については、来月の TMI Legal Update でご紹介する。

1. 土地使用原則¹

現行土地法は、土地使用原則の一つとして、「現行土地法が定める土地の使用企画・計画及び土地の使用目的の遵守」を規定しているが、土地の使用企画・計画は国家が決定する事項であるため、新土地法では、土地の使用企画・計画の遵守の部分が削除された。

また、現行土地法は、「土地使用における環境保護」という原則を定めているが、新土地法はより詳細に「土地及び環境を保護し、気候変動に適応し、農薬や化学肥料を濫用して土地を汚染・劣化させなければならない」と規定した。

2. 土地への投資の奨励²

現行土地法は、土地使用者が▽土壌の保護・改善、▽開墾・埋立・原野の利用、▽インフラ整備、を目的として労働力・資金・科学技術を投入することを奨励する政策を講じると規定しているが、新土地法は、これらの目的に加え、▽土地使用効果の向上、▽土地、汚染された水面がある土地の処理、荒廃した土地の回復、▽大規模な農林業生産のための土地の集積、▽土地の価値を高めるためのインフラ整備、地下工事の開発、▽文化、健康、教育と訓練、体育、スポーツ、科学技術、環境の発展を追加した。

¹ 現行土地法第 6 条及び新土地法第 5 条

² 現行土地法第 9 条及び新土地法第 8 条

Disclaimer: The Vietnam offices of TMI Associates presents this legal update only for the purpose of providing clients with an update of the recent legal changes in Vietnam instead of providing any legal advice or legal opinion on the same. Consequently, this legal update should not be used as legal advice for any matters in any cases for whatsoever reasons. Moreover, this legal update is drafted in compliance with the legal document(s) as mentioned herein at the date subscribed above, so such legal document(s) may be amended, supplemented, replaced or abolished at the time of this legal update being read. Accordingly, it is strongly recommended to contact us for an official confirmation on the validity of the legal document(s) in question.



3. 土地分野における禁止行為³

現行土地法は、10項目の禁止行為（土地の不法占有、国家土地使用企画・計画への違反、土地の不使用・目的外使用、未登録の土地使用、等）を規定しているが、新土地法は、これらに加えて、▽土地法違反を防止または対処しない行為、▽少数民族に対する土地政策の違反行為、の2項目を追加した。

4. 土地使用権上の抵当設定

現行土地法によれば、同法に基づき、国家から土地を交付（土地使用料を徴収）または賃貸（借用全期間の土地借用料を一括払い）された土地使用権者である国内企業・外資企業は、ベトナム国内の営業を認可された金融機関に対し、土地使用権・土地に定着する私有財産の所有権に抵当を設定することができる⁴。

新土地法は、上記の場合、国内企業については、ベトナム国内金融機関に加え、その他の組織・個人に対しても抵当を設定できるとの規定を追加したが、外資企業については、現行土地法と同様、ベトナム国内金融機関に対してのみ抵当を設定することができるものとした⁵。

5. 土地の使用企画・計画

(1) 土地企画・計画のための資金⁶

新土地法は、新たに、土地使用企画・計画の策定・調整・評価・決定・承認・発表のための資金は、国家予算によって保証されるとの規定を追加した。

(2) 土地使用企画・計画に対する意見募集⁷

現行土地法は、国家級の土地使用企画、国防目的の土地地使用企画、治安目的の土地使用企画、県級の土地使用企画を策定する際に、国民の意見を募集しなければならないと定めているが、新土地法は、これらの場合に加え、省級の土地使用企画、県級の年次土地使用計画を策定する際にも、国民の意見を募集しなければならないと規定した。

(3) 土地使用企画・計画に関する経過条項⁸

2025年1月1日より前に所轄国家機関によって決定・承認された土地使用企画・計画は、新土地法の施行後も引き続き実施され、新土地法の関連規定に基づいて変更される。

³ 現行土地法第12条及び新土地法第11条

⁴ 現行土地法第174条2項d及び第183条3項d

⁵ 新土地法第33条1項dd及び第41条2項b

⁶ 新土地法第63条

⁷ 現行土地法第43条（企画法を改正する法第35/2018/QH14号第6条1項により改正）及び新土地法第70条

⁸ 新土地法第253条



6. 土地回収

新土地法では、国益および公共の利益にかなう社会経済発展のための土地回収は、真に必要な場合に限り実施されるとの原則が明確に示された。⁹

そして、現行土地法では、投資承認者が国会・政府首相・省級人民委員会である場合に分けて、一般的な枠組みが規定されているが¹⁰、新土地法では、特定の建設形態に従った31の土地回収の場面（たとえば、以下の目的のインフラ・設備の建設：交通、灌漑、上下水道・水処理、発電所・油田等のエネルギー関連、通信、市場、宗教、公共娯楽・リクリエーション、党・国家機関等の本部、文化施設・遺跡、医療・社会サービス、教育・研修、スポーツ、科学技術、外交、環境保護等の非営利プロジェクト、社会住宅、工業団地・工業区、農林水産業大規模プロジェクト、干拓、鉱業、複合サービス都市区開発プロジェクト、墓地、少数民族の移住、地下利用、など）について、具体的かつ詳細な規定を設けた。¹¹

また、現行土地法では、土地使用者が故意に土地を破壊する場合には、当該土地は土地関連法令の違反として土地回収されると規定する。¹²新土地法ではこの点につき、土地破壊について罰金を科されたにもかかわらずなお違反を継続する場合にのみ、土地回収されると規定する。¹³

さらに、現行土地法では、土地回収通知の有効期間は明示されていなかったが、新土地法では、通知書発行日から12か月とされた。¹⁴

7. 土地補償および再定住

(1) 国家が居住地を回収する際の土地補償

現行土地法では、国家が土地を回収する際、住宅を建設する案件の実施に土地を使用している経済組織、海外定住ベトナム人、外資系企業が所定の補償条件を満たす場合、土地に対する補償を受けると規定する¹⁵。新土地法では、補償形態として、土地または現金と明示された¹⁶。

(2) 国家が非居住地かつ非農地を回収する際の土地補償

現行土地法では、国家が土地を回収する際に、賃貸期間全体に一回土地賃貸料を徴収する形態で国家から賃貸される非農地を使用している経済組織、財政的に独立した公立事業組織、海外定住ベトナム人、外交機能を持つ海外組織、外資系企業が所定の補償条件を満たす場合、残存土地使用期

⁹ 新土地法第 79 条

¹⁰ 現行土地法第 62 条

¹¹ 新土地法第 79 条

¹² 現行土地法第 64.1b 条

¹³ 新土地法第 81.2 条

¹⁴ 新土地法第 85.5 条

¹⁵ 現行土地法第 79.2 条

¹⁶ 新土地法第 98.2 条

Disclaimer: The Vietnam offices of TMI Associates presents this legal update only for the purpose of providing clients with an update of the recent legal changes in Vietnam instead of providing any legal advice or legal opinion on the same. Consequently, this legal update should not be used as legal advice for any matters in any cases for whatsoever reasons. Moreover, this legal update is drafted in compliance with the legal document(s) as mentioned herein at the date subscribed above, so such legal document(s) may be amended, supplemented, replaced or abolished at the time of this legal update being read. Accordingly, it is strongly recommended to contact us for an official confirmation on the validity of the legal document(s) in question.



間に応じて土地に対する補償を受ける、と規定する¹⁷。新土地法では、現行土地法上規定されている残存土地使用期間という制限を受けることなく、土地で補償される、と規定した¹⁸。

(3) 国家が土地を回収する際に土地定着財産を補償しない場合

新土地法では、建築許可証が発行された建築工事の所有者は、新土地法に従い土地回収された時点で建築許可証の有効期限が満了していた場合、土地定着財産について補償を受けることはできないが、土地定着財産の解体・取壊し・再割当を支援される、とする規定を新たに設けた¹⁹。

また、現行土地法では、使用されていない技術・社会インフラ工事およびその他の建築工事の場合、土地定着財産について国家は補償することなく土地回収する、と規定する²⁰。

この点、新土地法では、土地回収決定前に所有者が当該土地定着財産を不要と判断していた場合、補償は受けられないが、土地回収決定が後になされたのであれば、なお補償を受ける権利を有する、と規定した²¹。

(4) 再定住

新土地法は、土地回収により影響を受ける土地利用者に対応するため、遠近様々な距離のオプションを有する、再定住地の選択の優先順位に関する規定を新たに設けた²²。

また、現行土地法では、再定住における土地使用料の計算のための土地価格は、現行土地法に従い省級人民委員会が決定する、と規定する²³。この点、新土地法では、当該土地価格は、補償・支援・再定住計画承認時における地価表に基づき決定される、と規定した²⁴。

8. 土地基金の開発・管理・活用

新土地法は、土地基金の開発・管理・活用に関する以下の新しい規制を設けた。

- ・土地基金の開発・管理・活用の原則
- ・土地基金開発組織によって管理・開発・活用された土地

¹⁷ 現行土地法第 81.3 条

¹⁸ 新土地法第 100.3 条

¹⁹ 新土地法第 105.3 条

²⁰ 現行土地法第 92.3 条

²¹ 新土地法第 105.4 条

²² 新土地法第 110.3 条

²³ 現行土地法第 86.3 条

²⁴ 新土地法第 111.3 条



ご質問は下記まで：

[ホーチミンオフィス]

岡田 英之 Hideyuki Okada/小林 亮 Ryo Kobayashi/Nguyen Thi Hong Phuc/ Dao Thi Lan Anh/Bui Viet Anh/Nguyen Duc Tai

Tel: +84-28-6299-0666

Email: hochiminh@tmi.gr.jp

[ハノイオフィス]

岡田 英之 Hideyuki Okada/小幡 葉子 Yoko Obata/Le Phuong Lan/Nguyen Thu Huyen/Le Duc Son

Tel: +84-24-3826-3826

Email: hanoi@tmi.gr.jp

Disclaimer: The Vietnam offices of TMI Associates presents this legal update only for the purpose of providing clients with an update of the recent legal changes in Vietnam instead of providing any legal advice or legal opinion on the same. Consequently, this legal update should not be used as legal advice for any matters in any cases for whatsoever reasons. Moreover, this legal update is drafted in compliance with the legal document(s) as mentioned herein at the date subscribed above, so such legal document(s) may be amended, supplemented, replaced or abolished at the time of this legal update being read. Accordingly, it is strongly recommended to contact us for an official confirmation on the validity of the legal document(s) in question.